

## Medienmitteilung

Ad hoc-Mitteilung gemäss Artikel 53 KR

Zug, 30. März 2022

### **Hervorragende Ergebnisse 2021 für Varia US Properties – deutliche Steigerung des Gesamtertrags (+ 110.0%), des EBITDA (+ 33.8%) und des Portfoliowertes (+ 52.1%)**

- **2021 war ein ausgezeichnetes Geschäftsjahr mit überdurchschnittlichen Resultaten, sowohl bei den Mieten als auch bei den Wertsteigerungen**
- **Der Gesamtertrag hat sich mehr als verdoppelt auf USD 320.0 Mio. (2020: USD 152.4 Mio.)**
- **Der effektive Bruttoertrag stieg auf USD 138.0 Mio. (2020: USD 106.7 Mio.)**
- **Der EBITDA stieg auf USD 80.7 Mio. (2020: USD 60.3 Mio.)**
- **Der Nettogewinn aus der Neubewertung von Immobilien stieg auf USD 197.4 Mio. (2020: USD 42.5 Mio.)**
- **Das Betriebsergebnis inkl. Neubewertung stieg deutlich auf USD 237.1 Mio. (2020: USD 83.0 Mio.)**
- **Der Wert des Immobilienportfolios lag bei USD 1.412 Mrd. (2020: USD 928.2 Mio.)**
- **Der NAV pro Aktie stieg auf USD 50.8 (2020: USD 38.5)**
- **Der Gewinn pro Aktie stieg deutlich auf USD 15.4 (2020: USD 3.9)**
- **Vorschlag einer Dividende von CHF 3.20 pro Aktie (2020: CHF 2.60)**
- **Publikation des ersten ESG-Bericht des Unternehmens**

Manuel Leuthold, Präsident des Verwaltungsrates von Varia US Properties, sagte: «Diese aussergewöhnlichen Ergebnisse sind auf einen sehr starken Markt zurückzuführen. Sie zeigen auch, dass die vor sechs Jahren eingeleitete Strategie richtig ist und unterstreichen die Qualität der Vermögenswerte und des Managements unseres Unternehmens. Wir gehen davon aus, dass sich die Märkte auf hohem Niveau stabilisieren werden und das Gleichgewicht zwischen steigenden Zinsen, höheren Mieten, Inflation und Abwanderung bestehen bleibt. Dies wird für Varia US Properties von Vorteil sein.»

Die COVID-19-Pandemie war im Berichtsjahr weiterhin spürbar. In den USA war die von der Bundesregierung der USA sowie den staatlichen und lokalen Behörden geleistete Unterstützung effizient und half den Mietern von Varia US erheblich. Die verminderte Ausprägung des Virus, der durch Impfstoffe gewährte Schutz und ein geringeres Mass an Ungewissheit haben zu den guten Ergebnissen im Berichtsjahr beigetragen haben. Darüber hinaus wurden die Positionierung und die Strategie von Varia US durch die Abwanderung zahlreicher Menschen aus den Stadtzentren in die Vororte, aus den nördlichen in die südlichen Bundesstaaten und aus den Bundesstaaten mit hohen Steuersätzen in die Staaten mit niedrigeren Steuersätzen gestärkt.

## **Finanzielle Entwicklung – Gesamteinnahmen mehr als verdoppelt**

Insgesamt waren die Betriebsergebnisse und die Erlöse aus den 2021 getätigten Verkäufen ausgezeichnet. Das Unternehmen profitierte von einem sehr starken Markt; die Strategie und die geografische Verteilung der Vermögenswerte waren ebenfalls Schlüsselfaktoren für diesen Erfolg.

Die Mieteinnahmen stiegen um 9.7% auf USD 107.9 Mio. (2020: USD 98.4 Mio.); die Mieteinnahmen auf vergleichbarer Basis – bei der Vermögenswerte berücksichtigt werden, welche für die gesamten Geschäftsjahre 2020 und 2021 gehalten wurden – stiegen um 6.5% auf USD 82.5 Mio. (2020: USD 77.4 Mio.). Je nach lokalem Markt stiegen die Mieten 2021 im Vergleich zu 2020 um 5 bis 25%. Ohne Berücksichtigung des Gewinns aus den im Jahr 2021 verkauften Immobilien erzielte das Unternehmen einen realisierten Erlös von USD 122.6 Mio. USD (2020: USD 109.8 Mio.). Dieser Anstieg ist insbesondere auf den verbesserten Betrieb von Objekten mit höheren Mieten zurückzuführen. Der effektive Bruttoertrag stieg auf USD 138.0 Mio. (von USD 106.7 Mio. im Jahr 2020).

Aufgrund von realisierten Gewinnen aus Veräusserungen stieg der EBITDA um 33.8% auf USD 80.7 Mio. (2020: USD 60.3 Mio.), die EBITDA-Marge stieg um 2.8% auf 49.3% (2020: 46.5%). Der Betriebsgewinn inkl. Neubewertung stieg um fast 190% auf USD 237.1 Mio. (2020: USD 83.0 Mio.). Im Vergleich dazu stieg der Betriebsaufwand nur um rund 20% auf USD 82.9 Mio. (2020: USD 69.4 Mio.).

Der Nettogewinn aus der Anpassung des Fair Value beträgt ausgezeichnete USD 197.4 Mio. (2020: USD 42.5 Mio.), darin enthalten ist ein realisierter Gewinn von USD 41.0 Mio. aus den im Jahr 2021 verkauften Immobilien (2020: USD 19.9 Mio.). Dieser hohe Betrag stellt die Bewertungsänderung für das gesamte Portfolio seit 1. Januar 2021 dar und beinhaltet nicht den im Berichtsjahr investierten CAPEX.

Das Gesamtergebnis (Nettogewinn) für den Berichtszeitraum beträgt USD 156.0 Mio. (2020: USD 35.5 Mio.), wobei die Zahlung von Schuldzinsen in Höhe von USD 30.0 Mio. (2020: USD 24.5 Mio.) und ein deutlich höherer Ertragsteueraufwand von USD 48.5 Mio. (2020: USD 9.9 Mio.) berücksichtigt sind. 2021 verzeichnete das Unternehmen ausserdem einen Netto-Fremdwährungsgewinn in Höhe von USD 178'000, verglichen mit einem Verlust von USD 6.3 Millionen im Jahr 2020.

## **Entwicklung des Portfolios – gezielte Käufe und Verkäufe**

2021 erwarb das Unternehmen neun Objekte (oder 2'772 Einheiten) und verkaufte zehn Objekte (oder 1'153 Einheiten). Damit setzte Varia US die Aufwertung und Institutionalisierung seines Portfolios mit grösseren Transaktionen in grösseren Ballungsräumen fort. Folglich bestand das Portfolio per 31. Dezember 2021 aus 43 Objekten mit 11'887 Einheiten in 15 US-Bundesstaaten (2020: 44 Objekte mit 10'269 Einheiten in 19 US-Bundestaaten). Die Vermietungsquote blieb mit 94.6% (2020: 95.4 %) auf einem hohen Niveau.

Der Gesamtwert des Portfolios beläuft sich per 31. Dezember 2021 auf USD 1.412 Mrd. (2020: USD 928.2 Mio.) gemäss Schätzung von Collier. Die Abweichung umfasst die im Jahr 2021 für USD 416.4 Mio. erworbenen Immobilien, die investierten Kapitalverbesserungen (USD 18.0 Mio.), die getätigten Verkäufe (USD 148.0 Mio. USD) und den Nettogewinn aus der Zeitwertanpassung (USD 197.4 Mio.).

### **ESG-Erfolge – erster Bericht veröffentlicht**

2021 legte Varia US Properties seine ESG-Initiativen fest und arbeitete mit der Green Building Initiative (GBI) zusammen, einer in den USA ansässigen Nicht-Regierungsorganisation, welche ESG-Implementierungsprogramme unterstützt. Mit der Unterstützung von GBI hat die Gesellschaft eine vollständige ESG-Strategie definiert. Weitere Informationen sind im separaten ESG-Bericht zu finden, den Varia US heute veröffentlicht hat und der auf der Website des Unternehmens heruntergeladen werden kann.

Zu den wichtigsten ESG-Errungenschaften im Jahr 2021 gehörte, dass Varia US weiter an seinen Wasser- und Energieinitiativen arbeitete und so den Verbrauch durch die Installation von mehr LED-Leuchten, das Aufspüren von Lecks und die Installation von Geräten mit geringerem Durchfluss senkte. Darüber hinaus sammelte und analysierte Varia US weiterhin Verbrauchsdaten, um seine GRESB-Bewerbung (ein führendes Bewertungssystem zur Messung der Nachhaltigkeitsleistung von Immobilienunternehmen und -fonds) und die allgemeine Berichterstattung vorzubereiten. Zudem ging Varia US eine Partnerschaft mit dem Unternehmen ESUSU ein, um Kreditagenturen eine direkte Berichterstattung über die pünktliche Zahlung der Mieten und Versorgungsrechnungen für die Bewohner anzubieten.

### **Generalversammlung 2022 – Dividende von CHF 3.20 pro Aktie vorgeschlagen**

Für das Geschäftsjahr 2021 beabsichtigt Varia US, die gesamte Dividendensumme um 23.1% auf CHF 32.40 Mio. zu erhöhen. Die gesamte Ausschüttung für 2021 beträgt CHF 3.20 pro Aktie, bestehend aus einer regulären Dividende von CHF 2.50 pro Aktie sowie einer zusätzlichen Dividende von CHF 0.70 pro Aktie, die aus dem Gewinn aus den Immobilienverkäufen 2021 stammt. An der letzten Generalversammlung im April 2021 haben die Aktionäre bereits vier Tranchen von je CHF 0.50 für 2021 genehmigt. Der Verwaltungsrat von Varia US Properties wird daher der Generalversammlung vom 29. April 2022 vorschlagen, eine Ausgleichszahlung («True-Up») von CHF 1.20 pro Aktie auszuschütten, um die vorgeschlagene Ausschüttung von CHF 3.20 pro Aktie zu erreichen.

### **Finanzkennzahlen 2021**

In USD Mio.	Am 31 Dezember 2021	Am 31 Dezember 2020	Δ in %
Gesamtertrag	<b>320.0</b>	<b>152.4</b>	110.0
Effektiver Bruttoertrag	<b>138.0</b>	<b>106.7</b>	29.3

Nettoertrag aus Fair-Value-Anpassungen von Immobilien	<b>197.4</b>	<b>42.5</b>	363.9
Betriebsgewinn inkl. Neubewertung	<b>237.1</b>	<b>83.0</b>	185.8
EBITDA (Operatives Ergebnis abzüglich unrealisierter Neubewertungen)	<b>80.7</b>	<b>60.3</b>	33.8
EBITDA-Marge	<b>49.3%</b>	<b>46.5%</b>	2.8
Gewinn in der Berichtsperiode	<b>156.0</b>	<b>35.5</b>	339.3
Operatives Betriebsergebnis (Funds from Operations FFO, EBITDA abzüglich Zinsaufwand)	<b>50.7</b>	<b>35.8</b>	41.6
Reparaturen, Instandhaltung und kleinere Ersatzinvestitionen	<b>8.7</b>	<b>8.3</b>	4.8
Investitionen im Jahr 1 (CAPEX)	<b>18.0</b>	<b>13.0</b>	38.5
Ergebnis je Aktie (in USD)	<b>15.41</b>	<b>3.91</b>	294.0
Nettoinventarwert je Aktie (in USD)	<b>50.79</b>	<b>38.48</b>	32.0
Nettoinventarwert je Aktie (ohne latente Steuern; in USD)	<b>58.76</b>	<b>42.26</b>	39.1

## **Ausblick 2022 – erneut ein positives Geschäftsjahr zu erwarten**

2022 wird voraussichtlich ein weiteres positives Jahr für Varia US in einem Markt, der sich abflachen dürfte. Die Gesellschaft beabsichtigt daher, sich auf die Realisierung von Gewinnen und die Anpassung ihrer Anlagestrategie zu konzentrieren, um weiter von der Marktentwicklung zu profitieren. Die schrecklichen Ereignisse, die sich derzeit in der Ukraine ereignen, haben keine direkten Auswirkungen auf die Tätigkeit von Varia US, aber ihre Folgen für die Finanzmärkte und die indirekten Auswirkungen auf den US-Mehrfamilienhaussektor werden von Varia US und ihrem Vermögensverwalter Stoneweg kontinuierlich beobachtet.

Patrick Richard, Delegierter des Verwaltungsrates von Varia US, sagte: «Nach Angaben des Immobiliendienstleisters CBRE steht der Mehrfamilienhaussektor vor einem rekordverdächtigen Jahr 2022, das von soliden Fundamentaldaten und erhöhtem Investoreninteresse geprägt ist. Mit einer enormen Liquidität und einer wachsenden Auswahl an Fremdkapitaloptionen werden die Preise für Mehrfamilienhäuser so stark wie nie zuvor sein. Der Asset Manager der Gesellschaft und der Verwaltungsrat von Varia US Properties freuen sich daher auf ein erfolgreiches Jahr 2022.»

## Zusätzliche Informationen

Diese Medienmitteilung, die entsprechende Analysten-Präsentation der Ergebnisse, der Jahresbericht 2021 sowie der ESG-Bericht sind auf der Website von Varia US unter <https://variausproperties.com/investors/financial-statements/> verfügbar. Varia US wird heute um 14 Uhr MEZ eine Videokonferenz für Medien und Analysten durchführen. Manuel Leuthold, Präsident des Verwaltungsrates, und Patrick Richard, Delegierter des Verwaltungsrates, werden für Fragen zur Verfügung stehen. Bitte registrieren Sie sich via [handschin@irf-reputation.ch](mailto:handschin@irf-reputation.ch), um die Einwahldaten zu erhalten.

## Wichtige Termine

Jährliche Generalversammlung	29. April 2022
Q1 2022 Update	19. Mai 2022
Halbjahresbericht 2022	29. August 2022

## Kontakt

Jürg Stähelin, IRF

Telefon: +41 43 244 81 51, E-Mail: [investors@variausproperties.com](mailto:investors@variausproperties.com)

## Über Varia US Properties AG

Varia US Properties AG ist eine Schweizer Immobiliengesellschaft, die ausschliesslich im US-amerikanischen Mehrfamilienhaussektor mit Schwerpunkt auf dem Sekundär- und Tertiärmarkt tätig ist. Das 2015 gegründete Unternehmen erwirbt, hält, restrukturiert und repositioniert Immobilien in Metropolregionen der USA, um damit stabile Mieterträge und Wertzuwachs zu erzielen. Weitere Informationen: [www.variausproperties.com](http://www.variausproperties.com)

### Rechtlicher Hinweis (in Englisch)

This communication expressly or implicitly contains certain forward-looking statements concerning Varia US Properties AG and its business. Such statements involve certain known and unknown risks, uncertainties and other factors, which could cause the actual results, financial condition, performance or achievements of Varia US Properties AG to be materially different from any future results, performance or achievements expressed or implied by such forward-looking statements. Varia US Properties AG is providing this communication as of this date and does not undertake to update any forward-looking statements contained herein as a result of new information, future events or otherwise.